

Gaétan BLEECKX, NOTAIRE  
SC SPRL- RPM 872.488.373  
Place Van Meenen 2 - 1060 BRUXELLES

Répertoire numéro : 12529  
MVE-Cloes

*Droit d'écriture de 50 euros perçu sur déclaration du notaire Gaétan Bleeckx*

## **ACTE DE BASE MODIFICATIF IMMEUBLE - ECHANGE**

### **L'AN DEUX MIL TREIZE**

Le vingt-six avril.

Devant Nous, Maître Gaétan BLEECKX Notaire à Saint-Gilles-Bruxelles  
ONT COMPARU

L'Association sans But Lucratif **HELP ANIMALS**, dont le siège est établi à 1070 Bruxelles, rue Bollinckx 203, numéro d'entreprise 0421.350.479.

Fondée par acte sous seing privé le 18 janvier 1981, dont les statuts originaires ont été publiés aux Annexes du Moniteur belge du 19 mars 1981, numéro 1829/81, modifiés le 19 septembre 1981, et dernièrement modifiés (et coordonnés) lors de l'Assemblée générale du 27 décembre 2005, publié aux Annexes du Moniteur belge du 27 janvier 2006, numéro 06022819.

Valablement représentée par deux administrateurs, conformément à l'article 30 des statuts, savoir par Madame Liliane LAMBEAU, demeurant à Alsemberg, Pastoor Bolstraat 97, réélue administrateur lors de l'assemblée générale du 22 janvier 2011, publié aux Annexes du Moniteur belge du 15 décembre 2011, sous le numéro 11188562, et Monsieur Jean-Jacques PEGORER, demeurant à 1190 Bruxelles, avenue Reine Marie-Henriette 1/15, également réélu administrateur, lors de la même assemblée générale  
*PROPRIETAIRE DU LOT 1*

2. Monsieur **BARZEN Berthold Robert**, né à Erden/Mosel le 11 avril 1953, domicilié à Schaerbeek, Square Prévost-Delaunay 111, célibataire.  
*PROPRIETAIRE DU LOT 2*

Lesquels comparants préalablement à l'acte de base modificatif objet des présentes nous ont exposé ce qui suit :

### **EXPOSE PREALABLE**

1. L'immeuble à appartements sis à Schaerbeek, square Prévost-Delaunay 109-111, cadastré ou l'ayant été section B numéro 483/P pour une contenance de 6 ares 5 centiares, a été placé sous le régime de la copropriété et de l'indivision forcée suivant acte de base avec règlement de copropriété reçu par le notaire Henri CROCKAERT le 31 août 1945, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 28 septembre suivant, volume 3528 numéro 10.

2. Cet acte de base a fait l'objet d'un acte de base modificatif-échange,

suivant acte reçu par le notaire Louis DECOSTER à Schaerbeek avec intervention du notaire BINOT à Silly, le 5 août 1996, transcrit au troisième bureau des hypothèques à Bruxelles le 8 août suivant, volume 12079 numéro 5.

3. L'ASBL HELP ANIMALS précitée est propriétaire du « lot 1 » :  
DESCRIPTION

**COMMUNE DE SCHAERBEEK 4° division**

Dans un immeuble à appartements, sis Square Prévost Delaunay 109-111, l'appartement du premier étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

- au premier étage : un bureau, une salle à manger-fumoir, un hall, un vestiaire, un water-closet, un office, une cuisine, un relaverie, une petite terrasse, un water-closet, deux chambres, une salle de bains, et une grande terrasse.

- sous les combles : trois chambres mansardes portant les numéros 1, 2, 3

- au rez-de-chaussée : une porte d'entrée, un escalier montant aux locaux prémentionnés du premier étage et aux chambres mansardes prémentionnées portant les numéros 1, 2, 3 une place de service, une loge de concierge, une buanderie, une chambre de concierge, la partie du garage située vers le numéro 107 Square Prévost-Delaunay avec porte donnant sur le square Prévost Delaunay et un débarras, et jouissance de la terrasse et moitié du jardin.

- au sous-sol : une cave à charbon portant le numéro 1, une cave à provision portant le numéro 2, un escalier montant aux locaux prémentionnés du rez-de-chaussée dépendant de l'appartement du premier étage, une chaudière et une installation indépendante pour le chauffage central, et une cave concierge portant le numéro 3.

b) en copropriété et indivision forcée : cinquante-deux/centièmes (52/100èmes) des parties communes dont le terrain.

ORIGINE DE PROPRIETE

**Ledit lot 1** appartient à l'ASBL HELP ANIMALS comme suit.

Par acte reçu par le notaire Stephan BORREMANS à Schaerbeek à l'intervention du notaire Philippe BINOT à Silly le 3 décembre 1996, Madame CLOECK Gilberte épouse de Monsieur MARECAUX Paul a vendu ledit lot à Madame CLOES Marie-Noëlle.

Par suite des événements exposés ci-avant sous le point 5, l'ASBL HELP ANIMALS, ayant été instituée légataire universelle, en est devenue pleine propriétaire propriétaire.

4. Monsieur BARZEN est propriétaire du « lot 2 » :  
DESCRIPTION

**COMMUNE DE SCHAERBEEK 4° division**

Dans un immeuble à appartements, sis Square Prévost Delaunay 109-111, l'appartement du second étage, comprenant :

a) en propriété privative et exclusive :

1) au rez-de-chaussée : une porte d'entrée, un porche, un dégagement, un escalier montant aux locaux mentionnés ci-après du second étage et aux chambres-mansardes mentionnées ci-après portant les numéros 4, 5 et 6, ainsi que la partie du garage située vers l'immeuble portant le numéro 113 du square Prévost-Delaunay, à partir de 6 mètres 20 centimètres de ce dernier immeuble avec porte donnant sur le square Prévost-Delaunay, **à l'exclusion** du local dénommé « débarras » et **à l'exclusion** de la jouissance de la terrasse située à l'arrière de l'immeuble, tels que repris sous liséré vert au plan annexé à l'acte de base modificatif dont question ci-après ;

2) au second étage : un bureau, une salle à manger, un hall, un vestiaire, un water-closet, un office, une cuisine, une relaverie, une petite terrasse, un water-closet, deux chambres, une salle de bains et une grande terrasse

4) sous les combles : trois chambres-mansardes portant les numéros 4, 5 et 6 ;

5) aux sous-sols : une cave à charbon portant le numéro 4, une cave à provisions portant le numéro 5, un escalier montant aux locaux prémentionnés du rez-de-chaussée dépendant de l'appartement du second étage, une chaudière et une installation indépendante pour le chauffage central ;

b) en copropriété et indivision forcée : quarante-huit/centièmes (48/100èmes) des parties communes dont le terrain.

c) la jouissance privative et exclusive, à charge d'entretien :

1) au troisième étage : de la toiture arrière de l'immeuble située derrière les locaux privatifs, actuellement aménagée en terrasse, telle et ainsi que cette terrasse est reprise sous liséré jaune audit acte de base modificatif ;

2) au rez-de-chaussée : de la moitié du jardin située dans le prolongement de la façade du numéro 109, square Prévost-Delaunay.

#### ORIGINE DE PROPRIETE

**Ledit lot 2** appartient à Monsieur BARZEN, prénommé, pour l'avoir acquis, aux termes d'un acte reçu par le notaire Herwig VAN DE VELDE à Bruxelles à l'intervention du notaire Louis DECOSTER à Schaerbeek le 19 août 1996, Madame DE BRUYNE Jeanne épouse de Monsieur SCHWAB Joseph.

5. Madame CLOES Marie Noëlle Antoinette (née CLOES Marie-Noëlle Antoinette), née à Etterbeek le 19 octobre 1941, NN 41101915611, domiciliée de son vivant à Schaerbeek, square Prévost Delaunay 109, est décédée le 19 juillet 2011; elle était divorcée en premières noces de Monsieur ROOSENS Alphonse, veuve en deuxièmes et dernières noces de Monsieur COSSE Christian Raymond Marcel Alfred.

Elle est décédée sans laisser d'héritiers réservataires, ni dans la ligne ascendante, ni dans la ligne descendante ; aux termes de son testament holographique du 13 juillet 2011, déposé au rang des minutes de Maître Stefan

BORREMANS, notaire de résidence à Schaerbeek, par procès-verbal du 12 octobre 2011, enregistré, et reçu par le Tribunal de première instance de Bruxelles, d'après récépissé délivré le 8 décembre 2011, celle-ci a institué comme légataire universelle l'ASBL HELP ANIMALS, précitée.

Ensuite de ce qui précède, l'entièreté de la succession de feu Madame Marie CLOES est dévolue en pleine propriété à la légataire universelle, l'asbl HELP ANIMALS, précitée.

La légataire universelle asbl HELP ANIMALS ! a été envoyée en possession de la succession de Madame Marie CLOES comme il est prévu par le testament holographie prévaut, par ordonnance rendue par Monsieur J.-P. MINOT, juge au Tribunal de première instance séant à Bruxelles (sous réserve de l'autorisation administrative dont question à l'article 910 du Code civil), en date du 16 janvier 2012, R.RR. n° 12/238/B. En outre, elle a été autorisée par le délégué du Ministre de la Justice, d'acceptation dudit legs, en sa qualité de légataire d'un legs supérieur à 100.000 €, par décision du 31 mai 2012.

6. Désireuse de vendre prochainement l'appartement susdit (lot 1) dans le cadre de la liquidation de la succession de feu Madame CLOES, l'ASBL HELP ANIMALS s'est rapprochée de Monsieur BARZEN et d'un commun accord, les parties comparantes aux présentes ont décidé de modifier l'acte intitulé « acte de base modificatif-échange » du 5 août 1996, comme il sera indiqué ci-après.

7. Le but des parties comparantes aux présentes est de former deux entités plus cohérentes et plus indépendantes l'une de l'autre, afin d'en faciliter l'usage respectif.

8. Les parties comparantes ont exprimé le souhait d'apporter les modifications suivantes à l'acte de base du 31 août 1995 et de l'acte de base modificatif de date 8 août 1996, précités, en reflétant et y intégrant l'objet de l'accord intervenu entre eux.

**Cet exposé fait, les comparants nous ont requis d'acter ce qui suit :  
MODIFICATION ACTE DE BASE**

1. Monsieur BARZEN déclare céder à l'ASBL HELP ANIMALS :

1)son droit de jouissance de l'ensemble du jardin, ainsi que son droit de jouissance privative et exclusive de la moitié du jardin située dans le prolongement de la façade du numéro 109, square Prévost-Delaunay (qui lui était attribuée aux termes de l'acte de base modificatif précité)

2)sa quote-part indivise dans la propriété privative et exclusive de la terrasse située au rez-de-chaussée à l'arrière de l'immeuble, avec la conséquence que désormais, la jouissance privative et exclusive de l'ensemble du jardin situé à l'arrière de l'immeuble, ainsi que la propriété de la terrasse située au rez-de-chaussée à l'arrière de l'immeuble, sont attribuées au propriétaire du « lot 1 ».

2. En échange, l'ASBL HELP ANIMALS déclare céder à Monsieur BARZEN :

- la propriété exclusive du local dénommé « débarras situé au rez-de-chaussée » (il s'agit du local situé à l'arrière du rez-de-chaussée et qui donne actuellement, par une porte, sur la terrasse située au rez-de-chaussée à l'arrière de l'immeuble) ;  
avec la conséquence que désormais, la propriété exclusive de ce local dénommé « débarras situé au rez-de-chaussée » est attribuée au propriétaire du « lot 2 ».

3. Monsieur BARZEN fera exécuter, à ses seuls frais, les travaux et aménagements suivants :

1) séparer ce local dénommé « débarras situé au rez-de-chaussée », en vue de le rendre inaccessible depuis l'arrière du garage qui dépend du premier étage (numéro 109 Square Prévost-Delaunay) et de le rendre désormais accessible uniquement depuis le garage qui dépend du second étage (numéro 111 Square Prévost-Delaunay) ;

2) obturer par un mur en briques de verre opaque et translucide, ou par un système de barre ou grillage en fer la porte située à l'arrière de ce local dénommé « débarras situé au rez-de-chaussée », qui donne actuellement sur la terrasse située au rez-de-chaussée à l'arrière de l'immeuble, en vue de rendre désormais ladite terrasse et l'ensemble du jardin accessibles uniquement depuis les locaux situés à l'arrière de l'immeuble et qui dépendent du premier étage.

3) placer un film opaque sur toutes les vitres, afin qu'il n'y ait plus de vue directe ni indirecte sur la terrasse et le jardin, et ce afin d'éviter tout problème de servitude de vue illégale, ainsi que sur la fenêtre du 3<sup>ème</sup> étage ayant actuellement vue sur la toiture terrasse.

4. La jouissance exclusive et privative de la toiture arrière de l'immeuble située au troisième étage derrière les locaux privatifs, et actuellement aménagée en terrasse, demeure attribuée à Monsieur BARZEN.  
*Il est fait observer que l'ASBL décline toute responsabilité pour l'aménagement et le maintien de la toiture plate en terrasse ayant été fait par Monsieur BARZEN. Celui-ci déclare qu'il fera son affaire personnelle pour l'obtention d'un permis d'urbanisme de régularisation.*

5. En annexe au présent acte, il restera annexé une copie du plan du rez-de-chaussée, mentionnant sous liséré de couleur JAUNE le local dénommé « débarras situé au rez-de-chaussée » (d'une part), ainsi que la terrasse située à l'arrière de l'immeuble (d'autre part) sous liséré de couleur ROSE, afin de faciliter la bonne compréhension de l'objet de la présente convention.

6. Hormis ce qui est stipulé aux présentes, les parties comparantes reconnaissent qu'elles ne sont redevables l'une envers l'autre d'aucune somme généralement quelconque, du chef du présent accord.

## 7. SERVITUDE D'ACCES

### 1. Aux compteurs

Les propriétaires doivent donner **accès**, par leurs locaux privés, pour tous contrôles, réparations, entretiens et nettoyages des parties communes et des différents **compteurs** (eau, gaz, électricité); il en sera de même pour les contrôles éventuels des canalisations privées, si leur examen est jugé nécessaire.

Les dégâts causés aux parties privatives par des réparations ou autres exécutés aux parties communes seront à charge de la copropriété.

A moins qu'il ne s'agisse de réparations urgentes, cet accès ne pourra être demandé les jours fériés légaux.

Si les copropriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur appartement, et éventuellement des parties privatives y annexées, à un mandataire habitant l'immeuble, dont le nom et l'adresse devront être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder à l'appartement si la chose est nécessaire.

Les copropriétaires devront supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux choses communes qui seront décidées d'après les règles ci-dessus.

### 2. Aux caves

Les propriétaires doivent **tolérer** l'accès aux **caves** attribuées aux propriétaires des entités privatives respectives et dès lors rattachées respectivement aux lot 1 et lot 2.

### DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Monsieur le Conservateur du bureau des Hypothèques compétent est formellement dispensé de prendre inscription d'office lors et à l'occasion de la transcription des présentes et ce pour quelque cause que ce soit.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective susindiquée/siège social.

### ETAT-CIVIL

Le Notaire soussigné certifie l'exactitude des noms, prénoms, lieu et date de naissance des parties au vu des pièces officielles d'état civil requises par la loi. Interrogés par le notaire soussigné, les parties déclarent consentir expressément à l'insertion aux présentes de leur numéro de registre national.

### DECLARATION FISCALE

Les parties reconnaissent que le Notaire Bleekx, soussigné, leur a donné lecture de l'article 203 alinéa premier du Code des Droits d'Enregistrement.

### TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Après que le Notaire soussigné ait donné lecture aux parties de l'article 61 paragraphe 6 et 73 paragraphe 1 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, les copermutants déclarent :

-qu'ils n'ont pas cédé endéans les cinq années précédent la date du présent

acte, un bâtiment avec application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, conformément aux dispositions de l'article 8 paragraphe 2 ou 3 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

LOI CONTENANT ORGANISATION DU NOTARIAT

Les comparants reconnaissent que les notaires ont attiré leur attention sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constaté.

A cet égard, les parties reconnaissent qu'elles ont été informées et conseillées de manière complète et impartiale par le notaire soussigné quant à leur droits, obligations et charges qui découlent du présent acte. Elles déclarent qu'il existe pas dans leur chef l'intérêts contradictoires ni d'engagements disproportionnés.

DONT PROCES VERBAL

Fait et passé à Saint Gilles en l'étude.  
Date que dessus.

Lecture faite, intégrale et commentée, les parties, présente et/ou représentée comme dit est, ont signé avec nous, Notaire.  
Suivent les signatures.

Enregistré Quatre rôle(s), deux renvoi(s)

à Anderlecht, 1er bureau, le 29 Mai 2013

Vol Y/A Fol 90 Case 01

Reçu: U.S. Bank - Liège €. Le Receveur B. FOUQUET.

Dunes (25€)